

COMMUNIQUE DE PRESSE AXITE CBRE

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

- COMMUNICATION GROUPE – AXITE GROUPE - Pour publication immédiate, le 27/01/2017

EVENEMENT | Le 1^{er} Point Marché Axite CBRE sur l'immobilier d'entreprise des deux Savoie



Le rendez-vous était jeudi 26 janvier à l'Impérial Palace pour le 1^{er} Point Marché Axite CBRE dédié à l'immobilier d'entreprise sur les agglomérations Chambérienne et Annécienne. Pour cette première édition « *Les deux Savoie : un seul territoire de performance* », le parti pris a été de présenter en avant-première les chiffres 2016, les faits marquants ainsi que les perspectives d'évolution pour les années à venir.

C'est la première année qu'Axite CBRE organisait un Point Marché dédié à l'Immobilier d'Entreprise sur les territoires savoyards. Acteurs locaux et régionaux, promoteurs, dirigeants d'entreprise, investisseurs étaient présents à cet événement qui a retracé l'année 2016 autour du thème fédérateur « *Les deux Savoie : un seul territoire de performance* ». En effet, c'est dans une optique de complémentarité que les agences annécienne et chambérienne voient et pensent leurs marchés. « *Nous avons souhaité mettre en avant un angle de vue peu évoqué et pourtant si pertinent. Aujourd'hui, et encore plus demain, nous serons amenés à travailler ensemble pour nous développer et apporter les meilleures solutions à nos clients* » affirme Jean-François BERTHIER, directeur de l'agence Axite CBRE Annecy. L'occasion de présenter différemment les chiffres du marché et d'illustrer, par des exemples concrets, le quotidien du terrain. « *La relative similitude des territoires observée depuis une dizaine d'années appuie la pertinence d'une comparaison : apporter des données économiques pour situer les territoires puis les mettre en perspective nous a paru évident.* » explique Xavier TROILLARD, directeur de l'agence Axite CBRE Chambéry.

CBRE|axite

Membre indépendant du réseau CBRE

Le marché des bureaux

2016 aura été une belle année pour les marchés immobiliers tertiaires savoyards et haut-savoyards. En effet, la demande placée est honorable avec respectivement 33800 m² et 32130 m² : le contexte économique favorable permet une hausse des transactions (+29,3% par rapport à 2015) sur l'agglomération annécienne alors que sur l'agglomération chambérienne, la commercialisation d'un compte propre de 21800 m² vient gonfler les chiffres. Le stock disponible est de 25 500 m² (+40%) pour l'agglomération chambérienne et 39880 m² (+13%) pour l'annécienne. Seule ombre au tableau ; le vieillissement et l'obsolescence de près d'un tiers du parc immobilier qu'il devient quasiment impossible de commercialiser en l'état actuel. Cependant, la demande exprimée continue de progresser avec 28302 m² (+28%) en Savoie et 21025 m² (+39%) en Haute-Savoie illustrant l'attractivité des deux territoires. Les valeurs conservent une certaine stabilité avec des prix moyens pour l'agglomération annécienne tournant autour de 210€/m² à la location et 2600€/m² à la vente pour du neuf, 162,5€/m² et 1975€/m² pour du récent et 122,5€/m² et 1600€/m² pour de l'ancien. Pour l'agglomération chambérienne, il faut compter 150€/m² à la location et 2075€/m² à la vente pour du neuf, 122,5€/m² et 1525€/m² pour du récent et 92,5€/m² et 1000€/m² pour de l'ancien. Pour illustrer cette tendance, Nathalie JOURNAL (consultante bureaux Annecy) a tenu à souligner la belle commercialisation du programme neuf « ONYX », situé à Annecy-le-Vieux, dont les 3800 m² ont représenté 12% de la demande placée en 2016. Une prise de risque pour le promoteur Emmanuel DURET qui a lancé les travaux avant les 50% de réservation habituellement attendus. « *Un pari gagnant puisqu'en un peu plus d'un an, le bâtiment s'est intégralement commercialisé* ». L'occasion de faire un clin d'œil aux promoteurs présents pour oser la construction en blanc.

A Chambéry, Michel TROILLARD (consultant bureaux Chambéry) met en avant la construction du programme ETINCELLE, un clé-en-main de 12 000 m² destiné à rassembler les équipes du Centre d'Ingénierie Hydraulique d'EDF. « *En conséquence, nous devons composer avec la libération d'importantes surfaces tertiaires sur Savoie Technolac car à ce jour, les services sont encore répartis dans cinq bâtiments totalisant 11.500m²* ». Axite CBRE travaillera conjointement avec la collectivité afin d'échelonner la mise sur le marché des surfaces et d'en atténuer l'impact pour écarter une situation de suroffre sur le parc.

Le marché des locaux d'activité

En 2016, le statu quo de pénurie de locaux perdure. Que ce soit en Savoie (83 000 m²) ou en Haute-Savoie (48 810 m²), l'offre disponible est soit vieillissante, soit inadaptée, soit trop chère voire les 3. On ne dénombre aucun programme neuf à venir sur les deux territoires. Les opérations sont souvent reportées et la demande exprimée (+26% à Chambéry contre -18% à Annecy) compliquée à satisfaire : à défaut d'un cahier des charges tenu, il faut composer avec un marché bancal. L'année écoulée restera intéressante avec 70 000 m² placés en Savoie (+20%) et 72 681 m² (+23%) en Haute-Savoie, même si la construction de comptes-propres (respectivement 17 500 m² et 32 830 m²) vient quelque peu fausser ces chiffres. Côté valeurs, étant donné la conjoncture, les prix restent cohérents : comptez en moyenne sur la Savoie 40€/m² pour de la location (400€/m² à la vente) pour de l'ancien, 52,5€/m² (750€/m² à la vente) pour du récent et 70€ (875€ à la vente) pour du neuf. Sur la Haute-Savoie : 50€/m² à la location (475€/m² à la vente) pour de l'ancien, 62,5€/m² à la location (725€/m² à la vente) pour du récent et 95€ (1225€ à la vente) pour du neuf.

Grégory DORDET (consultant locaux d'activité Annecy) a souligné « *l'importance pour les entrepreneurs d'anticiper leur recherche, de 6 à 9 mois* ». En effet, outre le peu d'offres (30), il faut prendre en compte l'obsolescence du parc existant (vieillesse, manque d'entretien, instauration de normes exigeantes). Les délais s'allongent et il faut parfois accepter de se déplacer hors des zones géographiques initialement souhaitées. Même constat sur la Vallée de l'Arve mais, contrairement à Annecy, il est possible de trouver des fonciers disponibles sur des communes comme Bonneville, Fillinges, Reignier, Juvigny, Neydens ou Valleiry.

« *Malgré le manque de foncier, il y a eu du mouvement sur la Savoie et une évolution des bâtiments industriels* » explique William VOLAT (consultant locaux d'activité Chambéry). Il en veut pour exemple la requalification du site Magirus Camiva à Saint-Alban-Leysses qui accueillera prochainement

Ekosport (filiale du groupe Frasteya) : un investissement de 10 millions d'euros pour la construction d'un atelier de production (11 000 m²) sur 2 niveaux. C'est sur ce même site que l'entreprise ESCOFFIER investi 3 millions d'euros pour l'ouverture du 12^{ème} centre de valorisation des déchets.

Focus sur les commerces

Au dernier semestre 2016, le marché des commerces sur les deux Savoie enregistre une hausse des valeurs locatives d'environ 20%. En centre-ville, la désertion des emplacements de 2nd ordre bénéficie largement aux emplacements numéro 1 pour lesquels la demande est de plus en plus soutenue. Malgré la flambée des valeurs (jusqu'à 1500€/m² sur des axes comme la rue Carnot à Annecy et jusqu'à 1000€/m² sur la Place de Genève à Chambéry), les commerçants préfèrent surpayer les emplacements primes (n°1 et 1bis) pour s'assurer une activité la plus pérenne possible. La périphérie n'échappe pas à cette logique : les enseignes misent majoritairement sur les meilleurs emplacements – des meilleures zones (Chamnord et Grand Epagny) et tout va très vite. Au niveau des valeurs, elles sont assez proches sur les deux départements à emplacement équivalent : de 100€ à 300€/m² pour les primes et de 75€ à 200€/m² pour les secondaires.

A l'image de nos territoires, les zones commerciales évoluent et se développent. De nombreux projets de construction sont sur les rails, dont un Retail Park (25 000 m²) à La Ravoire et la restructuration de la galerie marchande « Galion » à Bassens (env. 4 500 m²) qui viendront consolider l'attrait commercial de Chambéry Sud. On peut citer l'arrivée d'un Retail Park (4 500 m²) sur les Landiers Nord et Grésy-Sur-Aix (2 000 m²). L'agglomération annécienne n'est pas en peine avec le développement de la ZC de Cap Periaz à Seynod (Décathlon et cinéma multiplex) et l'arrivée d'environ 2 000 m² de commerces sur les écoquartiers Vallin Fier (Annecy) et les Rigoles (Argonay).

Pour terminer ce tour d'horizon

Axite CBRE a dressé un comparatif indicatif pour situer les 2 Savoie (208 611 m² placés en 2016 / 197 189 m² disponibles) sur le plan de quelques grandes métropoles régionales. Une force de frappe à la hauteur de villes telles que Nancy (101 581 m² placés / 149 765 m² disponibles), Montpellier (152 141 m² placés / 182 889 m² disponibles) ou encore Grenoble (184 929 m² placés / 268 482 m² disponibles). Le marché des deux Savoie n'a pas pas à rougir de ses chiffres ; il ne reste qu'à faire de cette collaboration un état de faits en dopant leur complémentarité, notamment par le développement de l'inter-départementalité et des services aux utilisateurs (comme le transport). Cependant, la réhabilitation du parc existant reste le véritable enjeu de demain. Pour mener à bien cette réflexion, la requalification de friches et la libération de foncier disponible s'avèrent primordiales pour la construction de programmes neufs innovants et fondamentalement adaptés aux besoins des entreprises. Ces dernières sont effectivement garantes du dynamisme économique local, il faut donc leur offrir des solutions à long terme pour maintenir les créations d'emplois et les investissements.



Axite CBRE est la première société de conseil en immobilier d'entreprise sur le sillon alpin – en termes de chiffre d'affaires et nombre de transactions.

Le groupe compte 27 collaborateurs répartis sur les bureaux d'Annecy, Bourgoin-Jallieu, Chambéry, Grenoble, Valence et Vienne.

Le groupe a développé une expertise en matière de transaction et commercialisation de biens immobiliers, ainsi que de conseil en investissement. Il pratique également l'aide à la maîtrise d'ouvrage, l'administration de biens et les expertises immobilières et propose des études d'implantation.

Son savoir-faire se décline sur plusieurs types de produits : les bureaux, les locaux d'activités, les entrepôts, les locaux commerciaux et les terrains.

CBRE|axite

Membre indépendant du réseau CBRE

Axite CBRE est membre indépendant du groupe CBRE et bénéficie de ce fait de nombreuses synergies de compétences.

>>> Pour en savoir plus : www.axite.fr

CBRE Group, Inc. est la première société de conseil en immobilier d'entreprise au monde – en termes de chiffre d'affaires 2015 (7,2 MDS \$).

Le groupe, dont le siège est basé à Los Angeles, compte près de 44 000 employés répartis sur plus de 449 bureaux internationaux (hors filiales, dont AXITE CBRE en Rhône-Alpes). Il propose ses services de conseil stratégique en immobilier d'entreprise, gestion de patrimoine et d'investissement, assistance à maîtrise d'ouvrage, et bien d'autres encore, aux propriétaires, investisseurs et utilisateurs du monde entier.

CBRE est la seule société de services immobiliers commerciaux à figurer dans la liste des 50 meilleures entreprises de sa catégorie publiée par BusinessWeek. L'entreprise figure également dans la liste publiée par Fortune des 100 entreprises dont la croissance est la plus rapide.

>>> Pour en savoir plus : www.cbre.fr



••• CONTACT PRESSE

Pour d'avantage de précisions, organiser une interview, obtenir des visuels supplémentaires ou toute autre demande,

Nadège Granier | Assistante Marketing, Tél. : 04 50 10 22 22, n.granier@axite.fr



••• ANNEXE

Etude de Marché 2016 – Chambéry & Etude de Marché 2016 – Annecy

Immeuble Etincelle, Savoie Technolac (12 000 m²)



Immeuble ONYX, Parc des Glaisins (3 800 m²)



Programme EKOSPORT, Saint-Alban-Laysse (11 000 m²)

